



Hoefcamplaan 11

Heiloo

€ 420.000 k.k.

www.hoefcamplaan11.nl

Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 420.000 k.k.



Bouwjaar

1958



Woonoppervlakte

97 m²



Perceeloppervlakte

186 m²



Inhoud

373 m³



Kamers

5 (4 slaapkamers)



Badkamers

1 badkamer en 1 apart toilet



Energie label

D

**Unieke
woonwebsite**



www.hoefcamplaan11.nl

Vind hier meer informatie over de
woning en bekijk ook de online
brochure!



Ben jij op zoek naar een fijn huis dat je helemaal naar eigen inzicht kunt veranderen? Dan is deze verrassende tussenwoning, gelegen in een kindvriendelijke buurt en vlak bij diverse voorzieningen, echt iets voor jou!

MEER ZIEN? Via 'Download brochure' en 'Bekijk de unieke website' kom je terecht in de online omgeving van deze woning. Hier kun je alle informatie, documenten en meer van de woning bekijken.

Het huis beschikt over drie slaapkamers en middels een dakopbouw realiseer je er nog een vierde slaapkamer bij. De woonkamer is licht van karakter en beschikt over een haard. De heerlijke tuin is gelegen op het zuiden zodat je de hele dag geniet van de zon. De woning ligt op een centraal gelegen locatie in Heiloo. Zo zijn op korte afstand diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en het centraal station te vinden. De bossen van het Noord-Hollands Duinreservaat en het uitgestrekte strand van Egmond aan Zee zijn op fietsafstand. Doordat Heiloo centraal gelegen is, ben je snel op de A9 richting Haarlem of Amsterdam.

Ben je benieuwd naar dit blanke canvas? Graag nodigen wij je uit voor een bezichtiging!

Indeling woning:

Entree/hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping met kelderkast, toiletruimte voorzien van fontein, Z-vormige woonkamer met voorzijde een ruime zitkamer en achterzijde eetkamer met aansluitend de open keuken. Vanuit de eetkamer tref je een schuifpui naar de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft voldoende kastruimte. Na de keuken tref je de bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel (Intergas 2012) en de hete lucht verwarmingsunit (Brink 2012).

Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn de drie slaapkamers toegankelijk. Alle kamers zijn ruim van opzet en beschikken over grote raampartijen. De badkamer beschikt over een inloepdouche, een tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een ruime overloop met berging en de vierde slaapkamer met dakkapel. De hoogte van het plafond is onder de 2 meter en hierdoor is deze verdieping niet meegenomen in de woonoppervlakte. Middels een dakopbouw kan de ruimte enorm vergroot worden.

Tuin:

De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuiden, daardoor kan je de hele dag genieten van de zon. Momenteel is de tuin verdeeld met groen en bestrating. Achterin de tuin tref je de berging voorzien van elektra en overkapping waar zich de achterom bevindt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1958;
- Woonoppervlakte 97 m²;
- Perceeloppervlakte 186 m²;
- inhoud woning 186 m³;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een grote zolder met mogelijkheid voor de vierde slaapkamer;
- CV-ketel Intergas 2012;
- Hete lucht verwarming Brink 2012;
- Verdiepingsvloeren van hout;
- De woning dient volledig te worden gemoderniseerd en verduurzaamd;
- groene, rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- zonnige tuin op het zuiden.

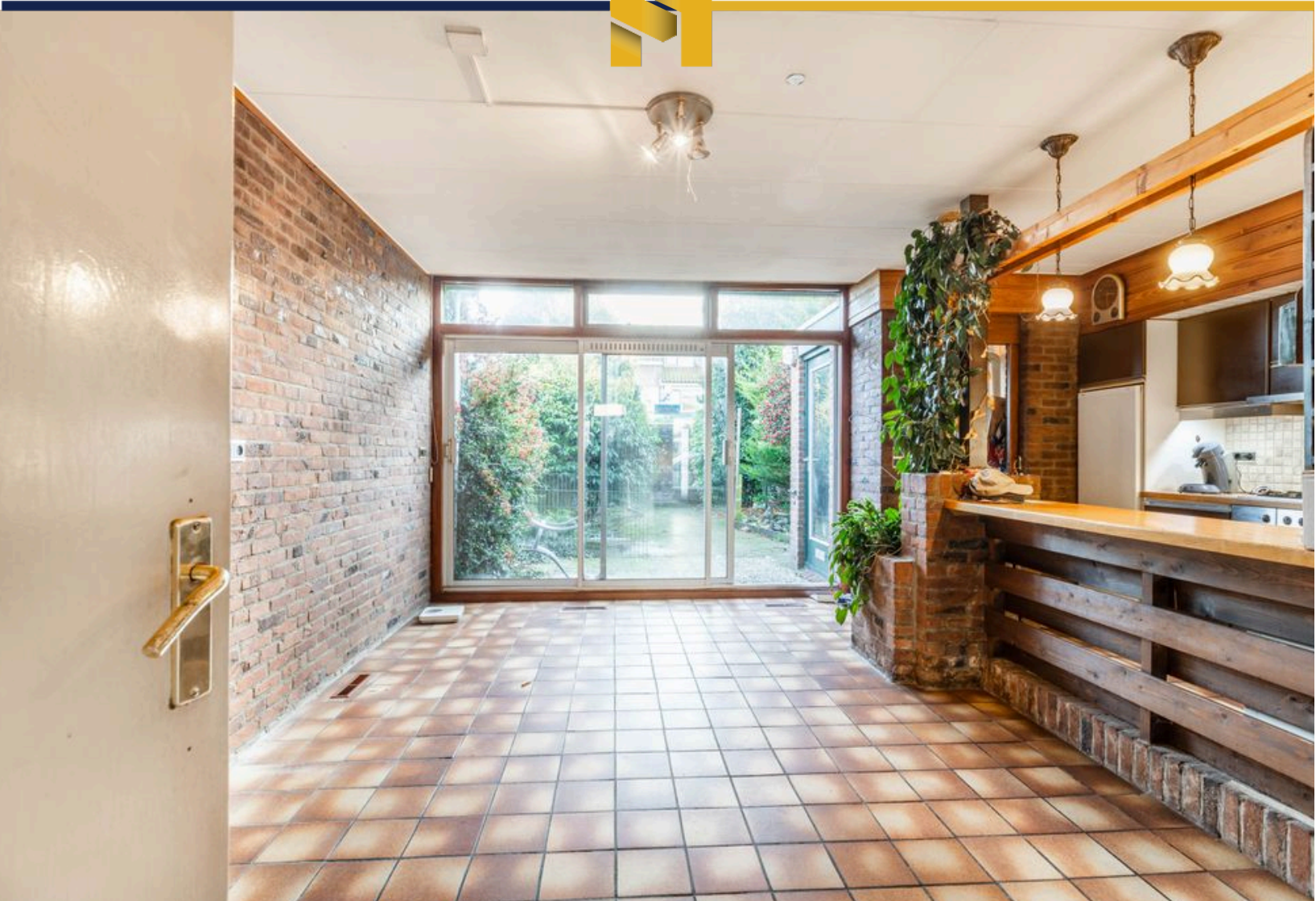
In de koopovereenkomst wordt de 'As is, Where is' clause opgenomen:

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake van de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop is op basis van het principe "as is, where is", in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door de koper wordt aanvaard; derhalve dienen de voormelde garanties, verklaringen, voorwaarden, bedingen en toepasselijk verklaarde algemene bepalingen in de context te worden gelezen casu quo uitgelegd. Koper heeft zich hieromtrent geïnformeerd en laten voorlichten.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

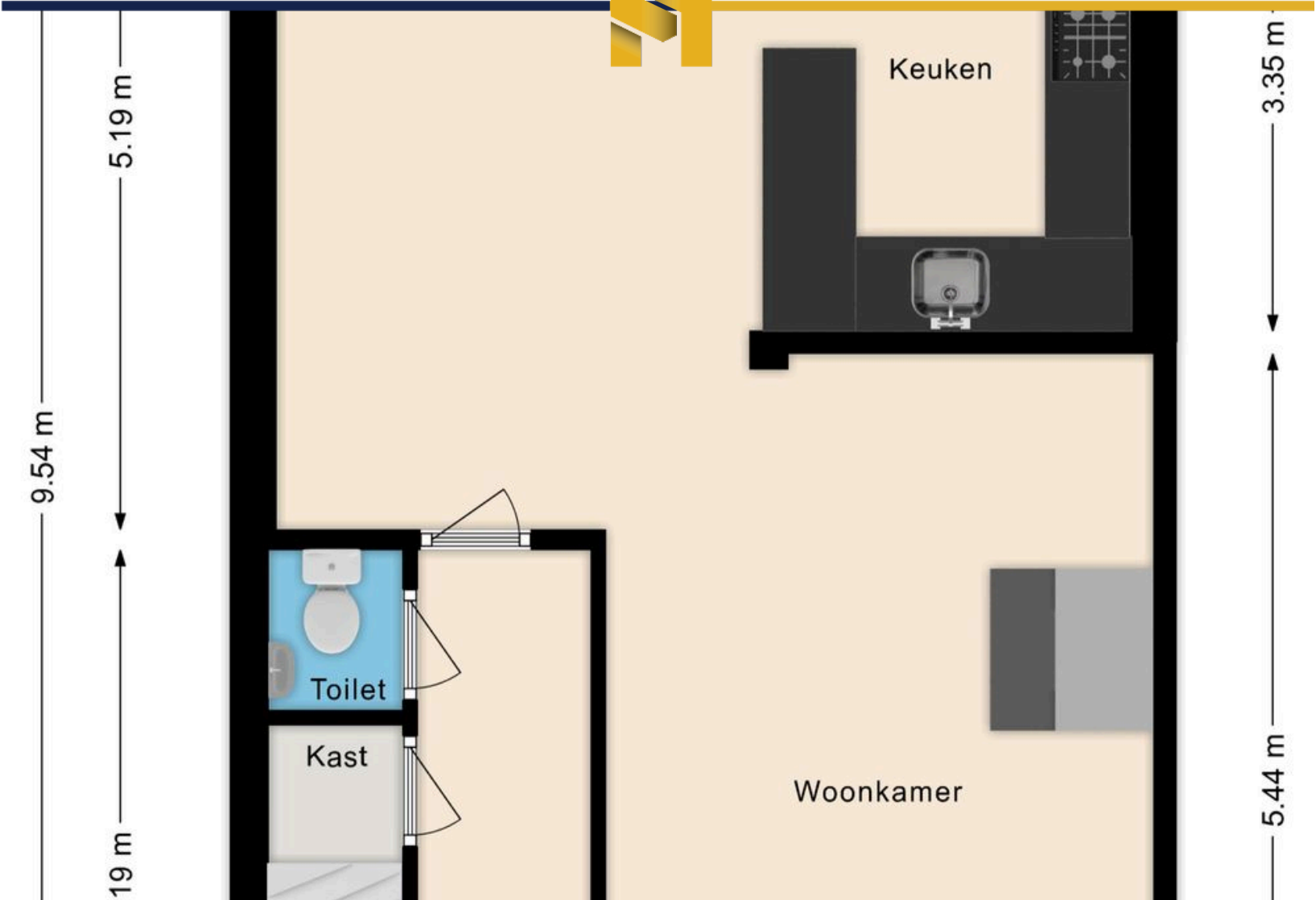
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

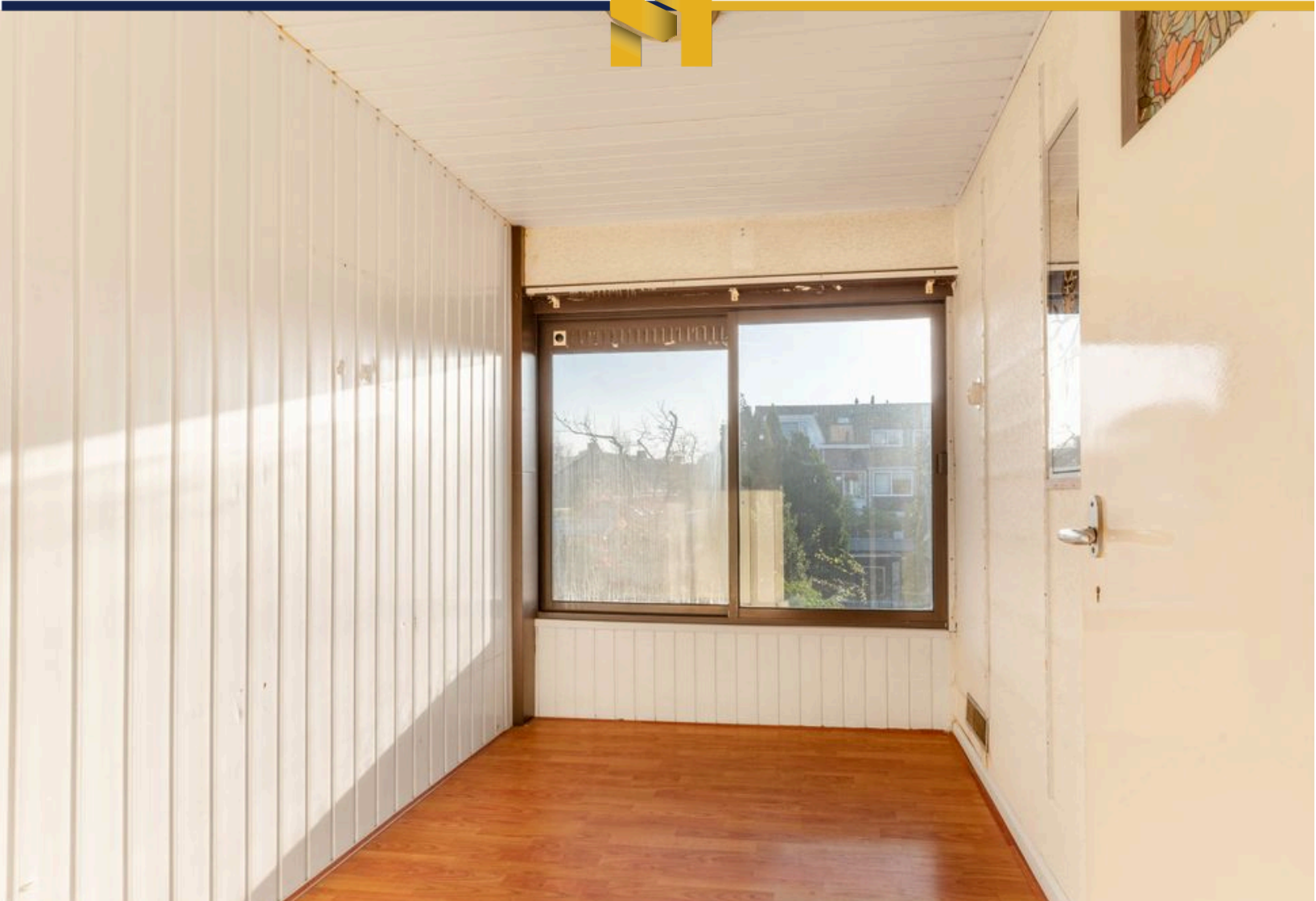


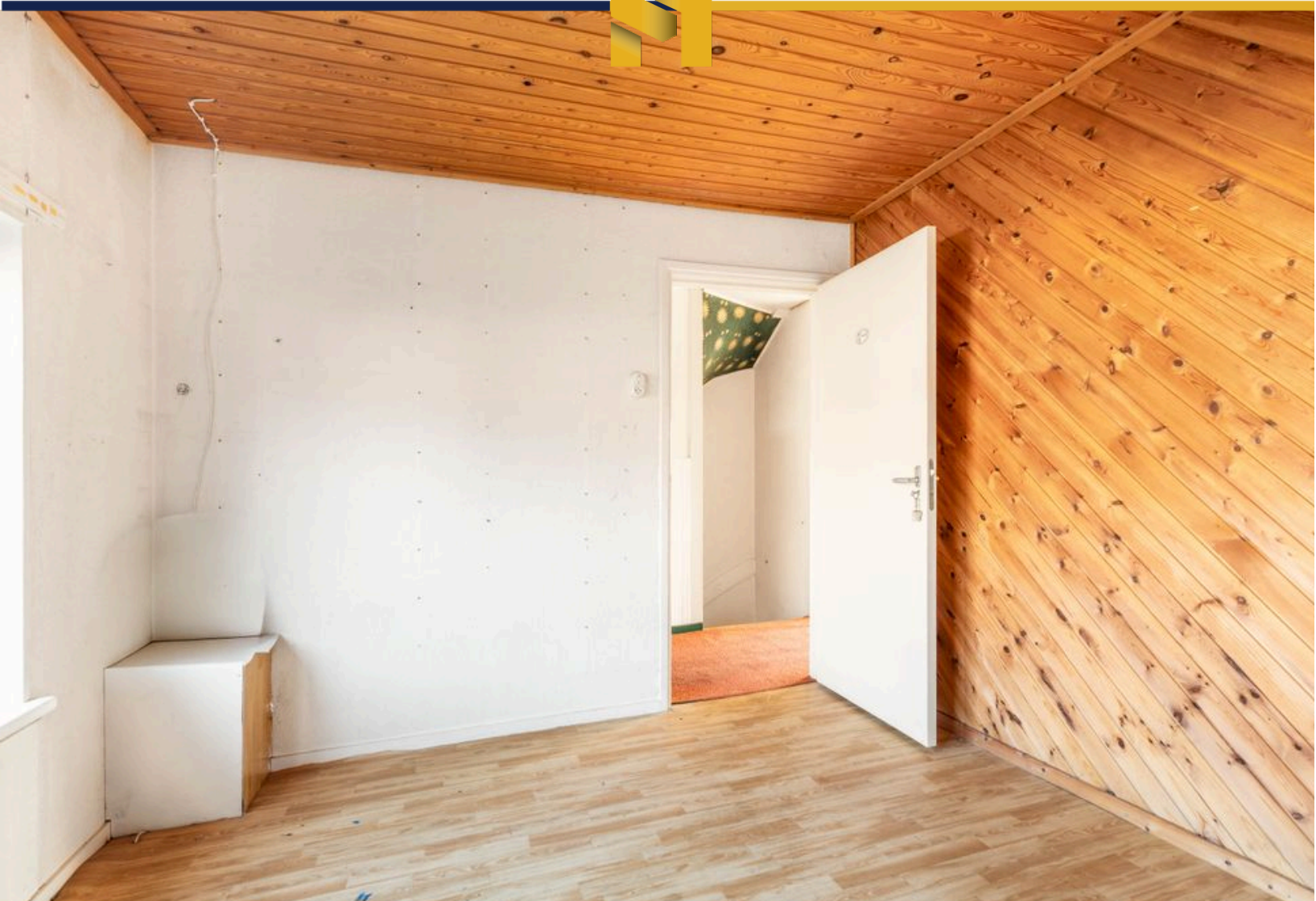






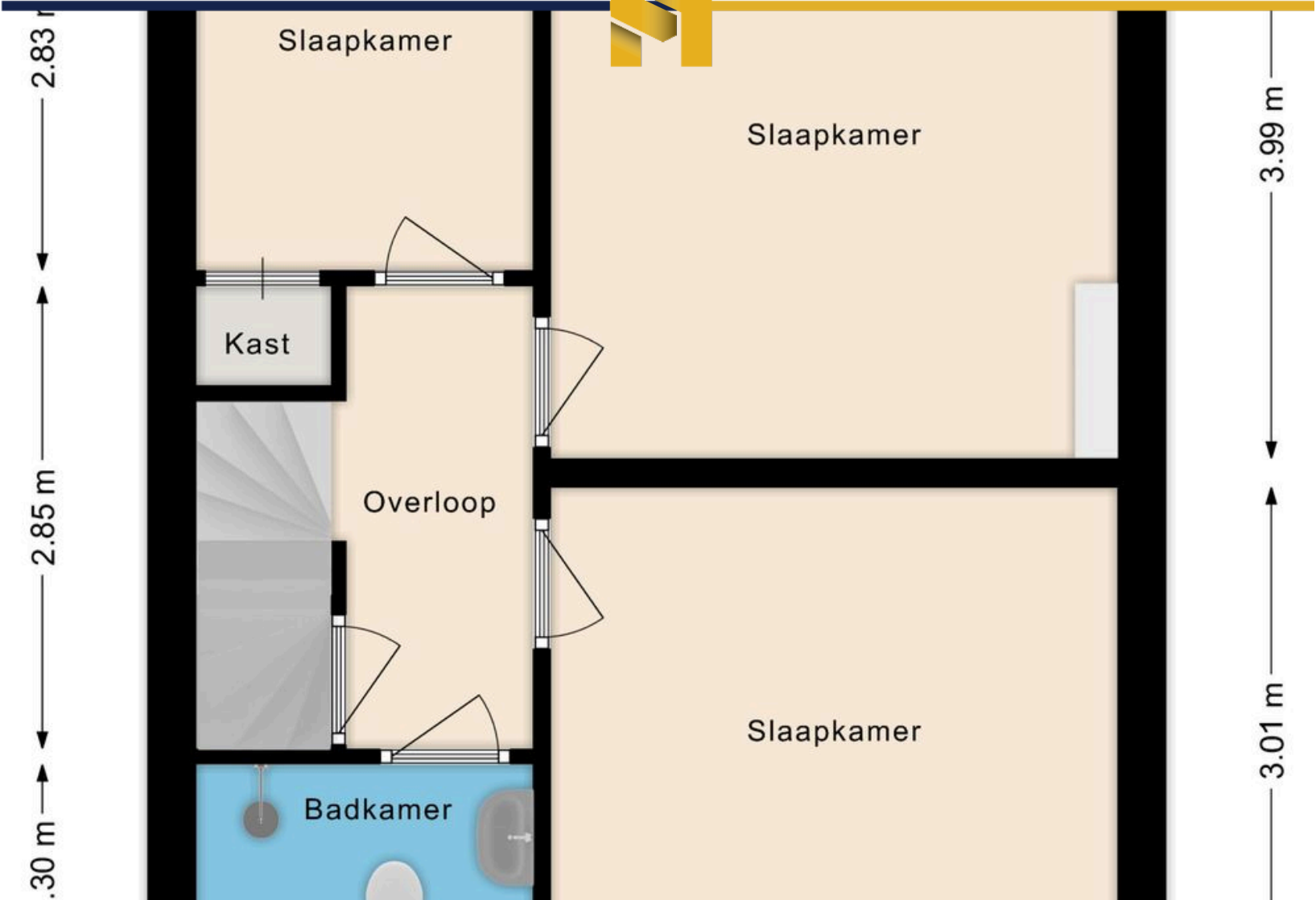








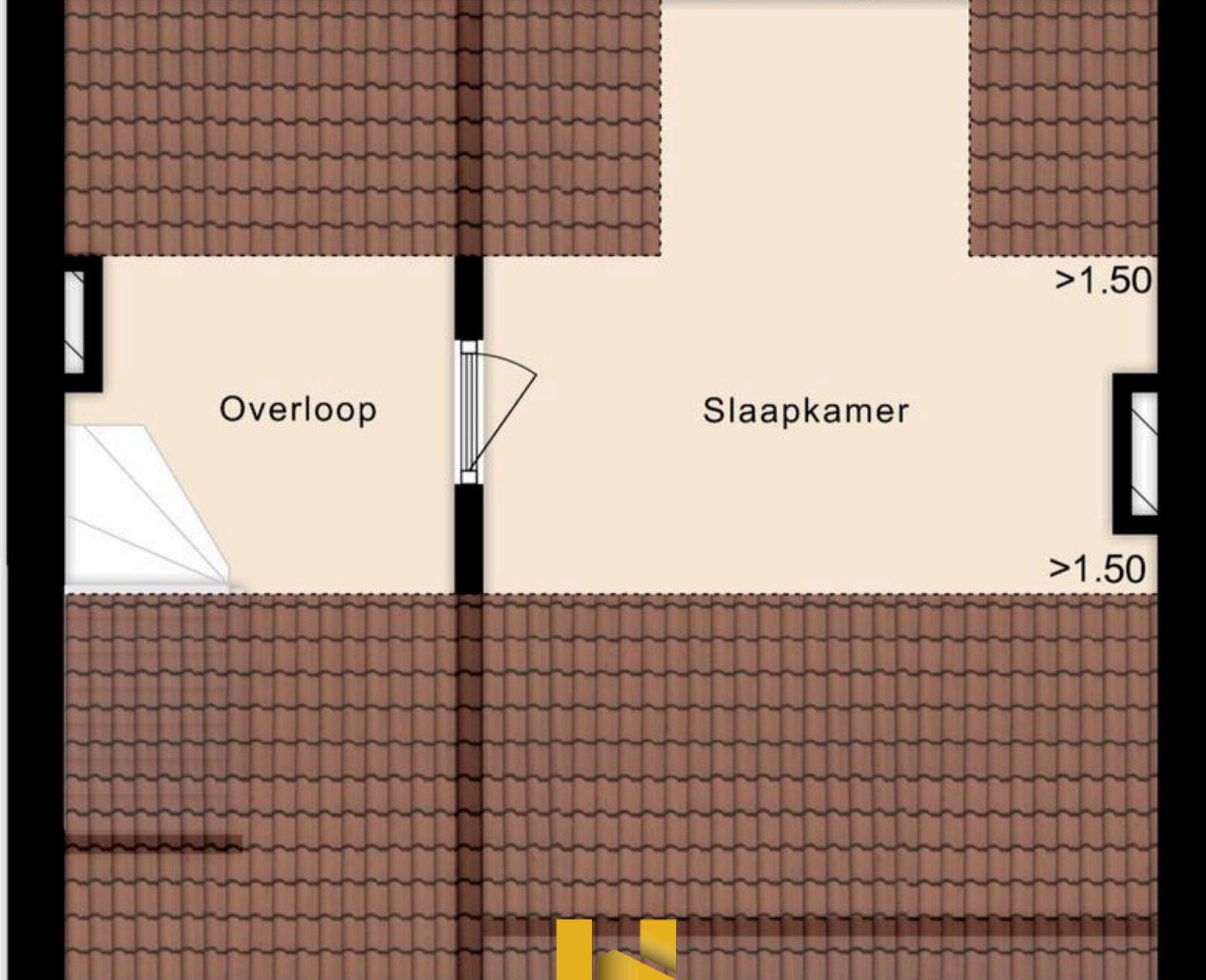






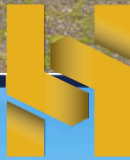


6.58 m



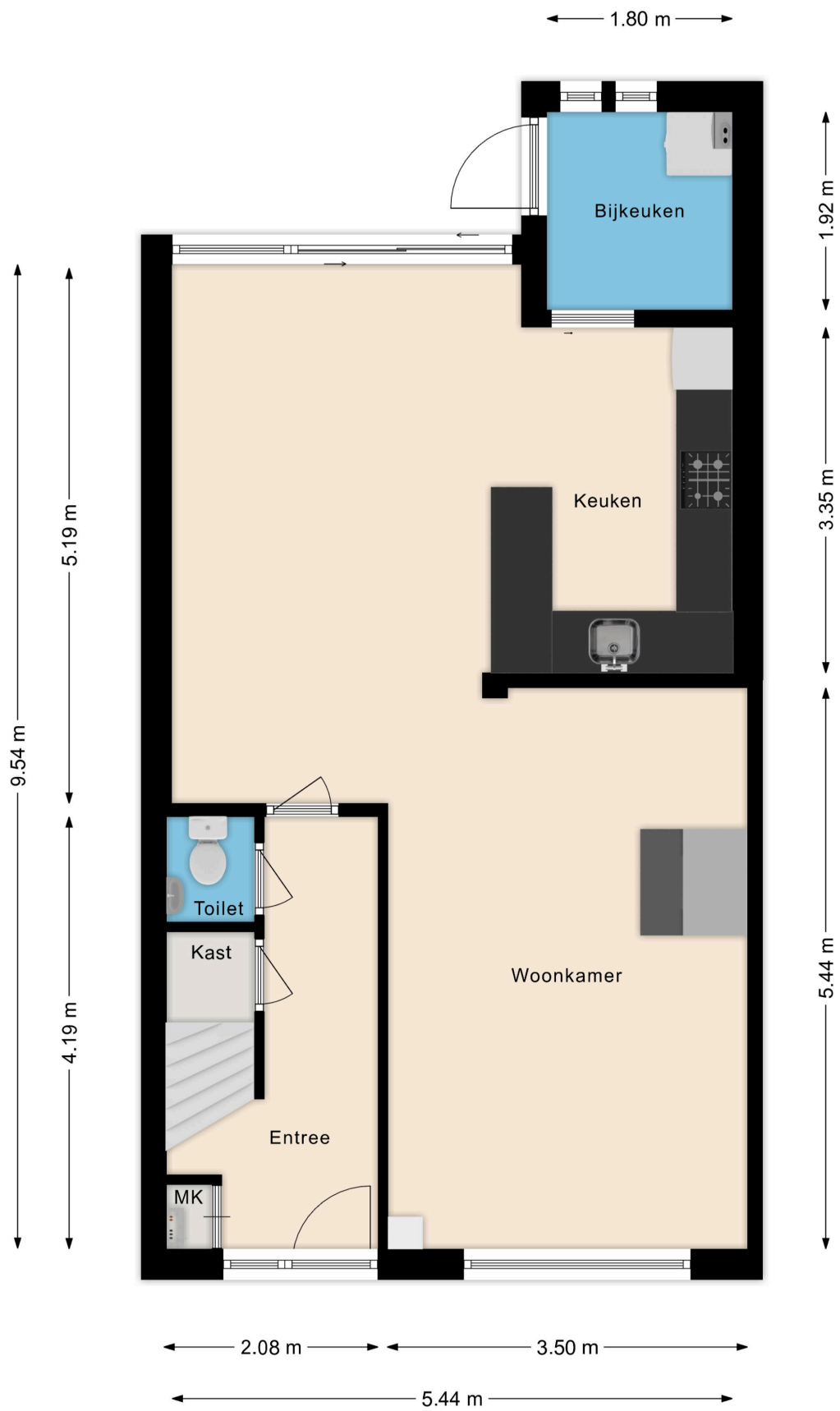
4.76 m



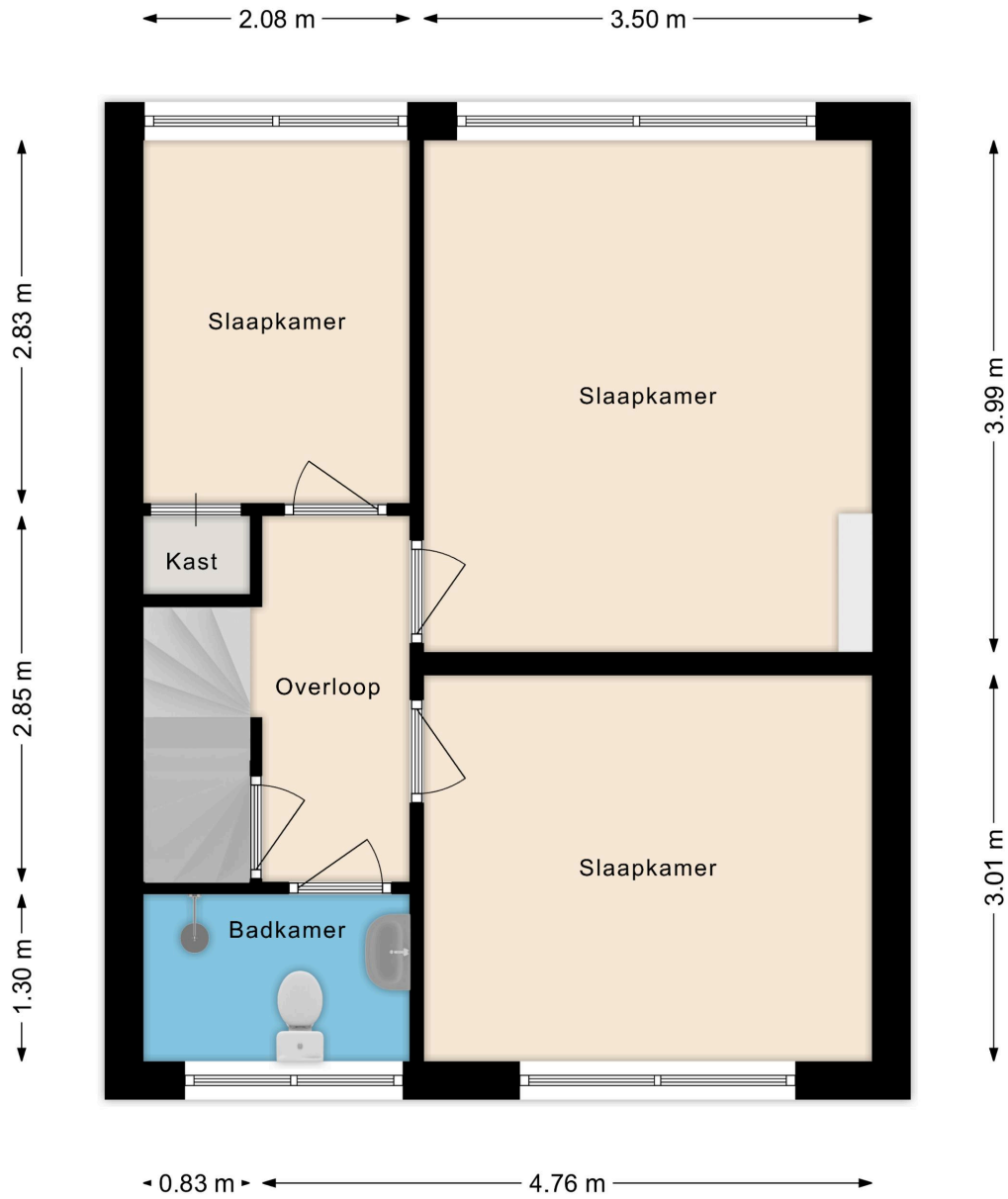




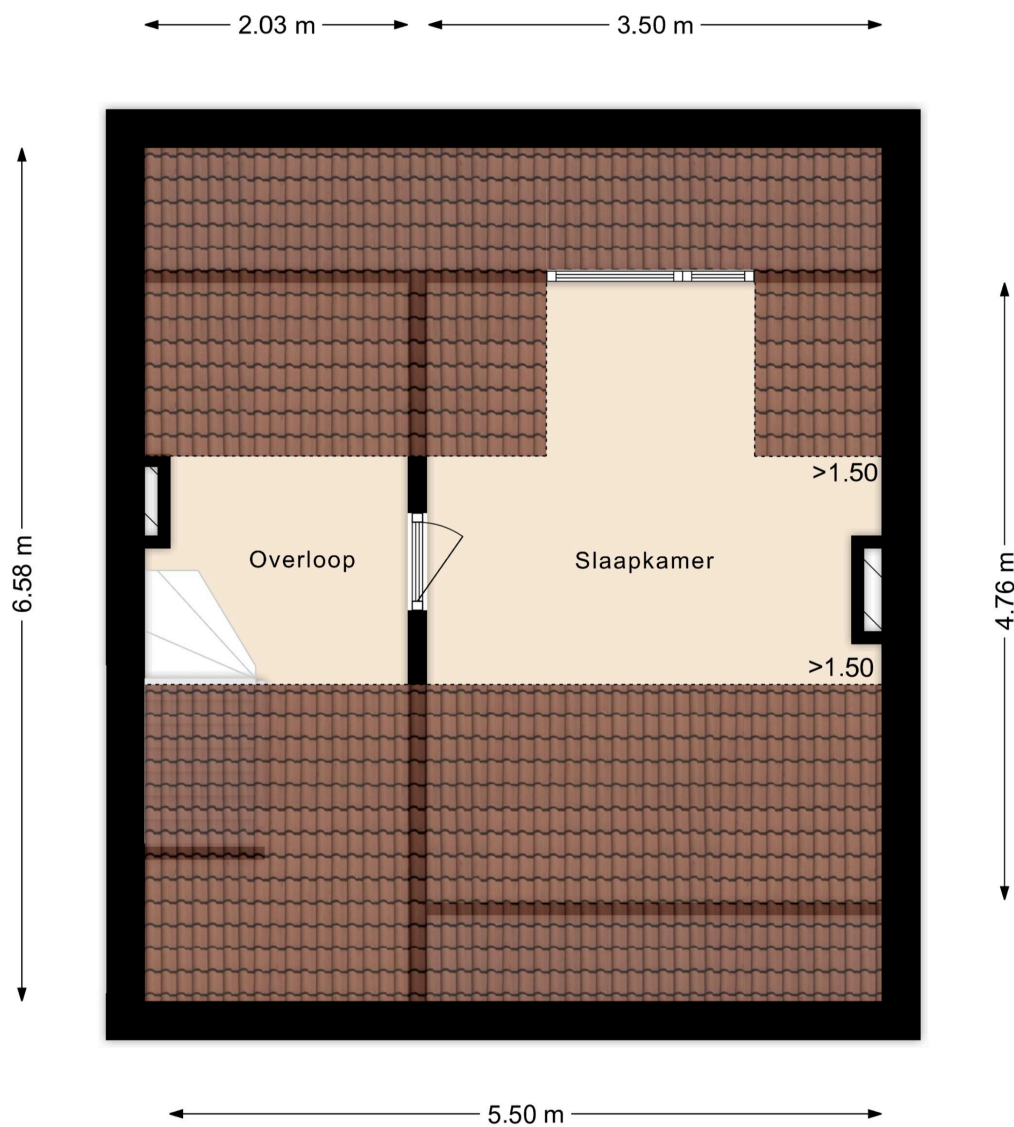
Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

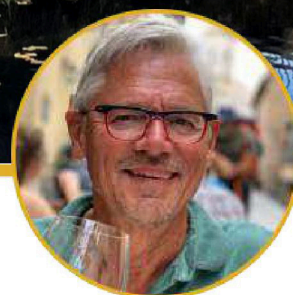


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Over de oprichter

van Hopman



Adri Hopman richtte ruim 40 jaar geleden Hopman Makelaars op in Castricum. Een makelaar pur sang, in alle opzichten. Want makelen betekent 'verbinden', of als tussenpersoon fungeren. Adri Hopman was en is een netwerker, een verbinder. Als het gaat om huizen, maar ook als het gaat om mensen. Anno 2023 werken er dan ook nog steeds mensen die Adri op persoonlijke titel heeft binnengehaald en aangestoken heeft met zijn liefde voor de makelaardij.

Al is de oprichter niet meer bij het bedrijf betrokken, toch klinkt zijn naam nog regelmatig. De betrokkenheid van Adri zit in het DNA van Hopman. Als geen ander begrijpen wij hoe een huis een thuis moet zijn en hoe je daar samen voor zorgt.

Woonmakelaars voor huis & thuis

Castricum

Torenstraat 2a
1901 ED Castricum
0251 - 65 77 00
castricum@hopmanmakelaars.nl

Heiloo

Heerenweg 199A
1851 KP Heiloo
072 - 533 40 95
heiloo@hopmanmakelaars.nl

IJmond

Jan Ligthartstraat 73b
1964 HA Heemskerk
0251 - 65 77 00
ijmond@hopmanmakelaars.nl



Belangrijke

Informatie

Wij raden u aan deze informatie zorgvuldig door te nemen

Uw reactie

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. De verkoper is benieuwd naar uw reactie op de woning. U kunt daarom van ons een telefoontje verwachten waarbij wij vragen naar uw reactie. Deze reactie stellen de verkoper en wij zeer op prijs. Tijdens dit gesprek is er ook ruimte om zaken te verduidelijken of om aanvullende informatie te geven over de woning.

Uitnodiging

Alle door Hopman woonmakelaars verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt en dit schriftelijk is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is namelijk niet rechtsgeldig.

Brochure

In deze brochure treft u een beknopte beschrijving van de woning, samengesteld uit informatie verkregen van de opdrachtgever, oorspronkelijke verkoopdocumentatie en derden. De eventueel aanwezige tekeningen geven over het algemeen een globale situatie van de werkelijkheid weer.

De afmetingen zijn gebaseerd op de Meetinstructie NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel de brochure met de meeste zorg is samengesteld, zijn zowel de informatie als het aanbod vrijblijvend en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Informatieplicht verkoper

De verkoper heeft een informatieplicht voor bij hem bekende gebreken. In de praktijk kan het voorkomen dat woningen gebreken hebben die bij de verkoper onbekend zijn. De verkoper staat daarom niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken.

Een koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. U kunt niet uitsluitend afgaan op de mededelingen van de verkoper en zijn makelaar.

Wij noemen bijvoorbeeld: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang. U dient zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- datum van de aanvaarding
- overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Alsieder dient u expliciet bij het uitbrengen van een bod te vermelden dat u een ontbindende voorwaarde van financiering en/of bouwkundige keurig wenst. Over deze en andere voorwaarden moeten partijen het eens zijn, pas daarna komt de overeenkomst tot stand en kan deze in een koopovereenkomst worden vastgelegd.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als koper kunt u niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert. Dus als de verkoper een tegenbod doet.

Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat u met de verkoper in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De makelaar zal een belangstellende zeggen dat hij "onder bod" is. Hij zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien deze al een bod heeft van een andere kandidaat en u ook een bod op de woning overweegt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod.

De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod al dan niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan besloten worden de lopende onderhandeling af te breken en bijvoorbeeld te kiezen voor een inschrijfprocedure. Daarbij wordt aan alle bidders gevraagd een eenmalig en uiterst voorstel uit te brengen op de woning, zodat iedereen een gelijke kans heeft. De verkoper kan hierna bepalen welk voorstel in zijn ogen het beste is en aan wie de woning wordt verkocht.

Koopakte

Gebruikt wordt de Model koopakte zoals is vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars en Vastgoed deskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Algemene Ouderdomsclausule

Voor woningen en appartementen waarvan de ouderdom 20 jaar of meer bedraagt, of wanneer dit nadrukkelijk in de brochure staat, wordt een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen.

Deze clausule houdt in dat het object niet de bouwkundige eigenschappen bezit die thans aan nieuwe woningen worden toegekend, en verkoper niet in staat voor de bouwkundige kwaliteit van het object en/ of onderdelen daarvan. De aspirant koper kan het beste voor zijn rekening een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden.

Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. Bij die woningen zal dan ook in de koopakte een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de maatregelen en voorzieningen die de wet voorschrijft bij verwijdering van deze asbesthoudende materialen. Tevens aanvaardt koper hiermee alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering kan voortvloeien/

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie te stellen. Deze waarborgsom/ bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. In voorkomend geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden omdat koper in gebreke blijft, kan deze waarborgsom door de notaris aan verkoper worden uitgekeerd.

Notariskeuze

Tenzij anders is aangegeven, is de notariskeuze aan de koper. De notaris dient kantoor te houden in de regio. Indien koper een notaris kiest buiten de regio, dan zijn verkoper en diens makelaar gerechtigd om de extra onkosten in rekening te brengen bij koper.

Indien de kosten die door de notaris bij verkoper in rekening worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van diens hypothecaire geldlening(en) hoger zijn dan €250,- (per ingeschreven hypotheek) wordt dit meerdere aan koper doorberekend. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.



Hopman Woonmakelaars

De medewerkers van Hopman woonmakelaars vinden niks mooier dan mensen blij maken met een passende woning. En dat doen ze nu al meer dan 40 jaar met veel liefde voor het vak en veel gevoel voor service.

Met deze jarenlange ervaring hebben de medewerkers een behoorlijke staat van dienst in de woningmarkt. Hierdoor kennen zij de huizenmarkt in de regio als geen ander. Naast een gedegen kennis van de regionale markt, streven zij service, helderheid, nuchterheid en integriteit na, wat door de klanten bijzonder wordt gewaardeerd.

Maar daar houdt het voor ons niet op. Ook na het tekenen blijven we jouw sparringpartner. Onze persoonlijke toewijding combineren we met onze kennis van de markt én van ons vak. Dit alles zetten we met genoeg om in raad en daad.

Hopman woonmakelaars is actief in het midden van de duinstreek tussen Schoorl en IJmuiden, tot aan het poldergebied rond het Alkmaardermeer. Met de kantoren te **Castricum, Heiloo en Heemskerk** bestrijken zij niet alleen deze plaatsen, maar de gehele regio, mede door de ondersteuning van zelfstandig makelaars die expert zijn in hun eigen regio.

Hopman woonmakelaars stelt zich ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor de opdrachtgever.

Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of de dienstverlening van Hopman, kom langs of stuur een mail.

**Woonmakelaars
voor huis & thuis**

Castricum

Torenstraat 2a
1901 ED Castricum
0251 - 65 77 00
castricum@hopmanmakelaars.nl

Heiloo

Heerenweg 199A
1851 KP Heiloo
072 - 533 40 95
heiloo@hopmanmakelaars.nl

IJmond

Jan Ligthartstraat 73b
1964 HA Heemskerk
0251 - 65 77 00
ijmond@hopmanmakelaars.nl